

HGICAPITAL

# Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Setembro de 2025



**Data de Início:** 18/12/2020

**CNPJ:** 38.456.508/0001-71

**Taxa de Administração:** 0,25% a.a.

**Taxa de Gestão:** 1,00% a.a.

**Taxa de Performance:** 20% do que exceder o IPCA + 5% a.a.

**Patrimônio Líquido\*:** R\$ 51.392.234,78

**Cota Patrimonial\*:** R\$ 111,07

**Cota de Mercado\*:** R\$ 65,36

**Número de Cotistas\*:** 623

**Código B3:** HGIC11

**Código ISIN:** BRHGICCTF009

**Pagamento de Rendimentos:** 9º dia útil do mês

**Administrador:** Vórtx

**Gestora:** HGI CAPITAL

**Auditoria:** Grant Thornton

**Tributação:** segundo a Lei 14.754/23, conjuntos de pessoas físicas ligadas que detêm volume inferior a 30% da totalidade de um fundo ou cujas cotas lhe detêm direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo desde que tenha, no mínimo, 100 cotistas são isentas de Imposto de Renda (IR) nos rendimentos distribuídos.

O fundo HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário visa obter rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio de investimento em ativos imobiliários, sobretudo via Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs); cotas de Fundos de Investimento Imobiliários, em direitos creditórios ou participações; compra, venda e exploração de imóveis; e quaisquer outros valores mobiliários permitidos a FII's

## Cenário Econômico

Após registrar a primeira deflação em 12 meses no período de agosto, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) avançou 0,48% em setembro. O aumento veio abaixo das expectativas do mercado, que projetava alta de 0,55%. A maior contribuição para o resultado veio dos grupos Energia Elétrica Residencial e Habitação, que reverteram a ampla queda observada no mês anterior. No acumulado em 12 meses, a inflação medida pelo IPCA atingiu 5,17%. Por sua vez, o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) voltou a subir, registrando alta de 0,42% em setembro, e acumulando elevação de 2,82% em 12 meses. O Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA) – que possui maior peso no cálculo – foi o principal fator de pressão, com avanço de 0,49%, após alta de 0,43% no mês anterior.

No mercado imobiliário, em agosto de 2025, os financiamentos com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) somaram R\$ 11,6 bilhões, segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP). Apesar da queda de 2,6% em relação a julho, o resultado representou o sexto melhor desempenho histórico para o mês. O Índice FipeZap registrou alta de 0,57% em setembro, acumulando valorização de 6,89% nos últimos 12 meses. O resultado refletiu a elevação dos preços de venda de imóveis residenciais em todas as 22 capitais monitoradas, evidenciando a resiliência do setor diante de um cenário de crédito restrito e juros elevados.

Na política monetária, o Comitê de Política Monetária (Copom) optou por manter a taxa Selic em 15% ao ano na reunião de setembro. O comitê justificou a decisão citando a conjuntura global e as incertezas nas políticas econômicas internacionais – especialmente nos Estados Unidos. No cenário doméstico, o Banco Central destacou que as expectativas de inflação permanecem acima da meta. Nos Estados Unidos, em 17 de setembro, o Federal Reserve (Fed) reduziu pela primeira vez em nove meses a taxa básica de juros em 0,25 ponto percentual, para a faixa de 4% a 4,25% ao ano. Apesar de a inflação ainda estar acima da meta, o Fed avaliou os dados mais fracos do mercado de trabalho como sinal de desaceleração econômica, o que permitiu retomar o ciclo de cortes.

Ao adentrar o final de 2025, o mercado segue cauteloso, com forças opostas influenciando as expectativas macroeconômicas. De um lado, o corte dos juros americanos e a acomodação da inflação trazem alívio ao diferencial de juros e reduzem a pressão por uma política monetária ainda mais restritiva. De outro, as incertezas fiscais internas, agravadas pelo calendário pré-eleitoral, somadas às tensões comerciais globais, atuam em sentido contrário, impedindo que se vislumbre, por ora, um horizonte mais favorável para a política monetária. Seguimos monitorando de perto a robustez do mercado imobiliário e as oportunidades de investimento com fundamentos sólidos, com ênfase no crédito habitacional.

## Resultados

O mês de setembro foi marcado por uma distribuição de dividendos de R\$ 0,80 por cota, correspondendo a um dividend yield de 1,22% no período, isento de imposto de renda\*.

A carteira de crédito privado passou por ajustes estratégicos, com a redução de posição no CRI Moov. Essas movimentações resultaram em uma redução na *duration* média da carteira para 2,03 anos e a taxa média da carteira manteve-se a 11,69% a.a. + IPCA.

| Ativo    | Classe | Remuneração (a.a.) | Valor         | Operação | PL (%) |
|----------|--------|--------------------|---------------|----------|--------|
| CRI Moov | Única  | IPCA + 12,68%      | (-) 19.920,98 | Venda    | 0,04 % |

Além disso, o fundo obteve receitas de R\$ 0,57 por cota provenientes de dividendos de outros fundos imobiliários e receitas financeiras. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) contribuíram com R\$ 0,50 por cota.

É importante ressaltar que não realizamos a venda de nenhuma nova unidade do imóvel Bella Residence, entretanto recebemos parcelas e financiamentos de algumas unidades das unidades já vendidas nos últimos meses. Dessa forma, considerando os valores recebidos, apuramos um lucro caixa de R\$ 118.604,74 ou R\$ 0,26/cota.

Dito isso, somado às despesas de manutenção do fundo, e dos imóveis, atingimos a marca de R\$ 1,03/cota de resultado caixa acumulado no mês de setembro/25.

Utilizando do remanescente de resultado dos meses anteriores, seguimos com a distribuição de R\$ 0,80 para os cotistas e constituímos uma reserva de R\$ 0,34/cota para o próximo mês.

HGIC11

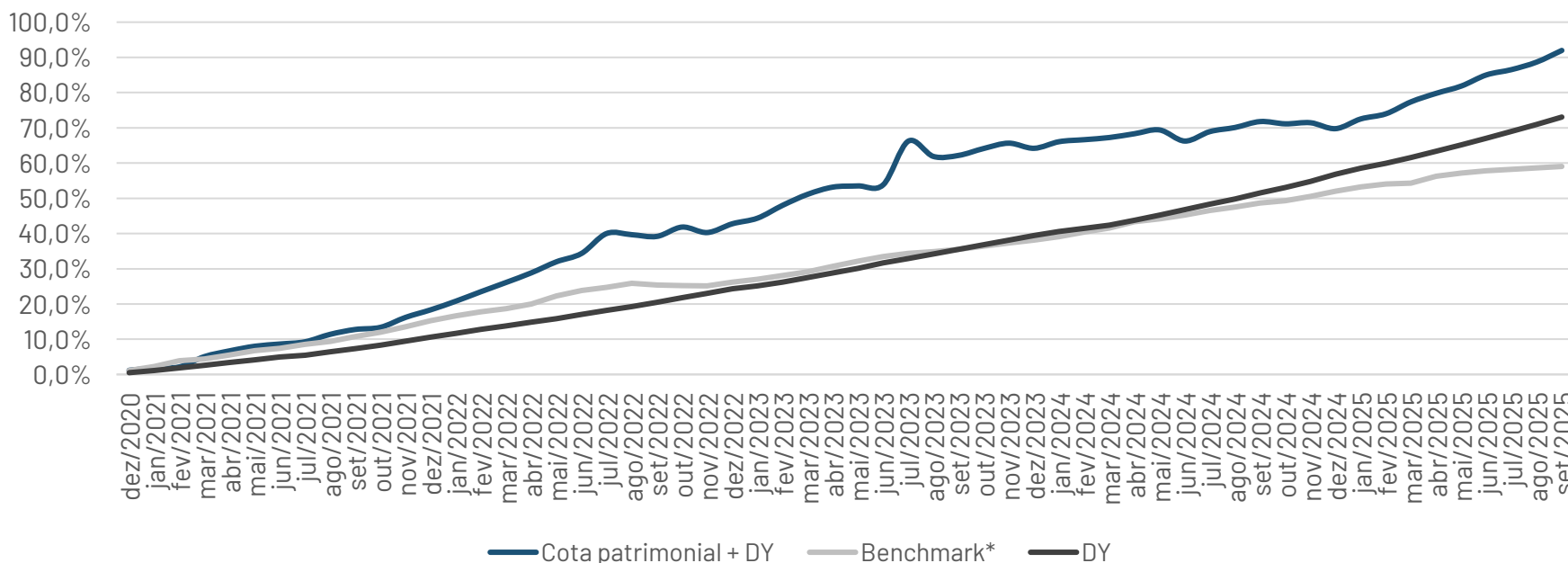
DRE Sintético

Setembro/25

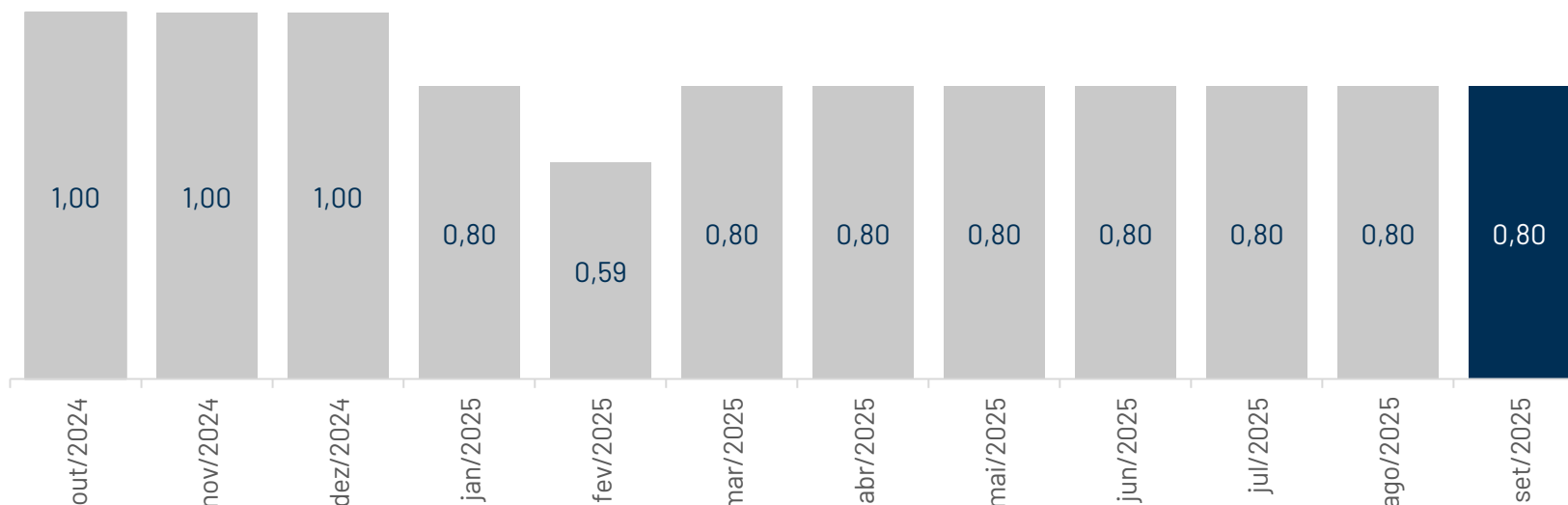
|                                 | Out. 2024   | Nov. 2024   | Dez. 2024   | Jan. 2025   | Fev. 2025   | Mar. 2025   | Abr. 2025   | Mai. 2025   | Jun. 2025   | Jul. 2025   | Ago. 2025   | Set. 2025   |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Receitas (em R\$)               | 307.733,97  | 327.889,45  | 666.408,10  | 454.973,34  | 421.171,19  | 624.141,03  | 578.335,79  | 486.490,05  | 454.539,35  | 634.336,05  | 451.508,56  | 614.575,78  |
| CRIs – Juros                    | 221.351,26  | 214.776,67  | 223.795,01  | 200.433,51  | 156.902,99  | 90.240,63   | 160.997,59  | 183.883,84  | 160.663,51  | 203.496,65  | 204.354,40  | 198.175,73  |
| Receita Financeira              | 80.193,24   | 50.821,04   | 361.583,80  | 169.429,68  | 229.226,74  | 501.859,86  | 233.657,33  | 222.288,98  | 233.988,95  | 241.611,46  | 216.806,56  | 384.256,40  |
| Correção Monetária              | 6.189,47    | 62.291,74   | 81.029,29   | 85.110,14   | 35.041,45   | 32.040,54   | 127.255,82  | 80.317,22   | 59.886,89   | 33.739,26   | 30.347,61   | 32.143,65   |
| Despesas (em R\$)               | -148.719,19 | -117.623,53 | -141.625,91 | -94.158,62  | -269.924,24 | -137.520,05 | -118.858,68 | -228.542,25 | -171.289,47 | -176.505,11 | -114.363,26 | -136.090,86 |
| Taxa de Administração           | -15.676,02  | -15.676,02  | -15.676,02  | -15.676,02  | -15.676,02  | -16.390,80  | -16.390,80  | -16.390,80  | -16.390,80  | -16.390,80  | -21.376,60  | -10.380,44  |
| Taxa de Gestão                  | -43.774,60  | -43.170,72  | -42.786,20  | -42.624,71  | -41.785,07  | -42.007,74  | -42.241,82  | -42.628,03  | -42.493,63  | -42.508,93  | -46.721,56  | -42.630,69  |
| Taxa de Escrituração            | -2.661,16   | -2.632,80   | -2.646,98   | -2.639,89   | -2.788,56   | -2.789,60   | -2.789,60   | -2.824,60   | -2.978,48   | -2.968,52   | -           | -1.068,07   |
| Taxa de Performance             | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           |
| Outras Despesas                 | -86.607,41  | -56.143,99  | -80.516,71  | -33.218,00  | -209.674,39 | -76.331,91  | -57.436,46  | -166.698,82 | -109.426,56 | -114.636,86 | -56.265,10  | -82.011,66  |
| Resultado Líquido – Caixa (R\$) | 159.014,78  | 210.265,92  | 524.782,19  | 360.814,72  | 151.247,15  | 486.620,98  | 459.477,11  | 257.947,80  | 283.249,88  | 457.830,94  | 327.145,30  | 478.484,92  |
| Caixa Distribuído               | -462.706,96 | -462.706,96 | -462.706,96 | -370.165,57 | -273.250,98 | -370.165,57 | -370.165,57 | -370.165,57 | -370.165,57 | -370.165,57 | -370.165,57 | -370.165,57 |
| Cota Patrimonial (R\$)          | 111,92      | 110,90      | 108,37      | 108,97      | 108,94      | 109,91      | 110,20      | 110,24      | 110,91      | 110,53      | 110,50      | 111,07      |
| Cota Mercado (R\$)              | 94,60       | 90,80       | 75,05       | 75,72       | 67,79       | 75,50       | 73,53       | 71,94       | 70,99       | 68,68       | 67,88       | 65,36       |
| P/VPA                           | 0,85        | 0,82        | 0,69        | 0,69        | 0,62        | 0,69        | 0,66        | 0,65        | 0,64        | 0,62        | 0,61        | 0,59        |
| Cotas HGIC11                    | 462.706,96  | 462.706,96  | 462.706,96  | 462.706,96  | 462.706,96  | 462.706,96  | 462.706,96  | 462.706,96  | 462.706,96  | 462.706,96  | 462.706,96  | 462.706,96  |
| Distribuição por Cota (R\$)     | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 0,80        | 0,59        | 0,80        | 0,80        | 0,80        | 0,80        | 0,80        | 0,80        | 0,80        |



## Rentabilidade Acumulada - Cota Patrimonial e DY



## Distribuição por Cota – R\$



## Rentabilidade Acumulada - Cota Patrimonial e DY: Histórico

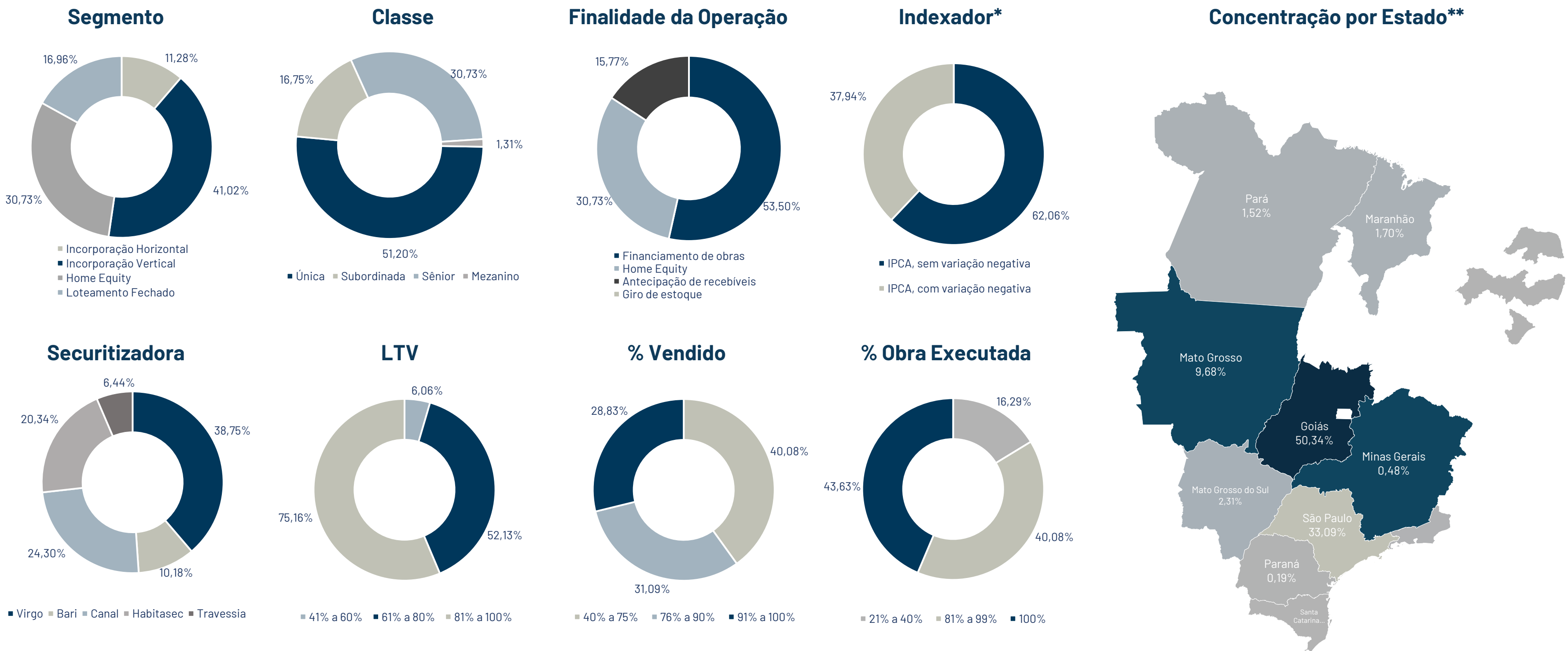
|      |                            | jan.   | fev.    | mar.   | abr.   | mai.   | jun.   | jul.   | ago.   | set.   | out.   | nov.   | dez.    | Ano     | 12 meses | Desde o início |
|------|----------------------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|----------|----------------|
| 2024 | Cota de Mercado (R\$)      | 105,00 | 104,95  | 103,33 | 100,97 | 97,00  | 94,89  | 97,00  | 96,41  | 99,00  | 94,60  | 90,80  | 75,05   | -       | -        | -              |
|      | Rentabil. Cota de Mercado  | -0,09% | -0,05%  | -1,54% | -2,28% | -3,93% | -2,18% | 2,22%  | -0,61% | 2,69%  | -4,44% | -4,02% | -17,35% | -28,59% | -28,59%  | -27,66%        |
|      | Cota Patrimonial (R\$)     | 118,16 | 117,96  | 117,64 | 117,23 | 116,77 | 113,40 | 114,06 | 113,66 | 113,53 | 111,92 | 110,90 | 108,37  | -       | -        | -              |
|      | Rentabil. Cota Patrimonial | 0,36%  | -0,17%  | -0,27% | -0,34% | -0,40% | -2,88% | 0,58%  | -0,35% | -0,12% | -1,42% | -0,91% | -2,28%  | -8,07%  | -8,07%   | 19,12%         |
|      | Distribuição (R\$)         | 0,82   | 0,67    | 0,66   | 1,00   | 1,01   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,10   | 1,00   | 1,00   | 1,00    | 11,26   | 11,26    | 46,71          |
|      | DY mensal                  | 0,78%  | 0,64%   | 0,64%  | 0,99%  | 1,04%  | 1,05%  | 1,03%  | 1,04%  | 1,11%  | 1,06%  | 1,10%  | 1,33%   | 12,47%  | 12,47%   | 56,85%         |
|      |                            |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |          |                |
| 2025 | Cota de Mercado (R\$)      | 75,72  | 67,79   | 75,50  | 73,53  | 71,94  | 70,99  | 68,68  | 67,88  | 65,36  | -      | -      | -       | -       | -        | -              |
|      | Rentabil. Cota de Mercado  | 0,89%  | -10,47% | 11,37% | -2,61% | -2,16% | -1,32% | -3,25% | -1,16% | -3,71% | -      | -      | -       | -12,91% | -33,98%  | -37,00%        |
|      | Cota Patrimonial (R\$)     | 108,97 | 108,94  | 109,91 | 110,20 | 110,24 | 110,91 | 110,53 | 110,50 | 111,07 | -      | -      | -       | -       | -        | -              |
|      | Rentabil. Cota Patrimonial | 0,56%  | -0,03%  | 0,89%  | 0,27%  | 0,04%  | 0,61%  | -0,35% | -0,03% | 0,52%  | -      | -      | -       | 2,49%   | -2,17%   | 22,09%         |
|      | Distribuição (R\$)         | 0,80   | 0,59    | 0,80   | 0,80   | 0,80   | 0,80   | 0,80   | 0,80   | 0,80   | -      | -      | -       | 6,99    | 9,99     | 53,70          |
|      | DY mensal                  | 1,06%  | 0,87%   | 1,06%  | 1,09%  | 1,11%  | 1,13%  | 1,16%  | 1,18%  | 1,22%  | -      | -      | -       | 10,33%  | 14,22%   | 73,04%         |

|                    |                |           |                |                   |                  |
|--------------------|----------------|-----------|----------------|-------------------|------------------|
| Taxa Média         | Duration Média | LTV Médio | CRIs (% do PL) | Imóveis (% do PL) | Outros (% do PL) |
| IPCA + 11,69% a.a. | 2,03 anos      | 75,36%    | 38,25%         | 24,30%            | 37,45%           |

| Ativo                       | Classe      | Emissor   | Remuneração (a.a.) | Indexador | Vencimento | %PL    | MTM (R\$)    | Duration (anos) | LTV    | Obras   | Vendas |
|-----------------------------|-------------|-----------|--------------------|-----------|------------|--------|--------------|-----------------|--------|---------|--------|
| CRI Yes Jundiaí 2           | Única       | Virgo     | 12,68%             | IPCA      | jun-27     | 10,62% | 5.457.898,47 | 1,68            | 93,58% | 93,91%  | 69,83% |
| CRI Carteira de Recebíveis' | Sênior      | Canal     | 9,50%              | IPCA      | mar-35     | 9,29%  | 4.776.084,93 | 3,33            | 83,88% | -       | -      |
| CRI Florata                 | Única       | Bari      | 11,00%             | IPCA      | out-31     | 3,89%  | 2.001.061,80 | 3,03            | 74,01% | 100,00% | 98,92% |
| CRI Uniq                    | Subordinada | Habitasec | 13,01%             | IPCA      | nov-28     | 3,81%  | 1.959.879,18 | 2,46            | 75,46% | 29,56%  | 88,89% |
| CRI Moov                    | Única       | Habitasec | 12,68%             | IPCA      | abr-28     | 3,46%  | 1.780.568,01 | 0,67            | 64,80% | 100,00% | 76,19% |
| CRI Blue V                  | Sênior      | Travessia | 10,00%             | IPCA      | jun-33     | 2,46%  | 1.265.296,87 | 3,12            | 20,62% | -       | -      |
| CRI Pinheiros               | Subordinada | Virgo     | 14,00%             | IPCA      | jan-33     | 2,14%  | 1.099.052,94 | 3,15            | 63,55% | 100,00% | 99,00% |
| CRI Franzolin               | Única       | Virgo     | 12,68%             | IPCA      | nov-25     | 1,61%  | 825.698,84   | 0,33            | 43,98% | 100,00% | 97,62% |
| CRI Uniq                    | Mezanino    | Habitasec | 13,00%             | IPCA      | nov-28     | 0,50%  | 258.018,12   | 2,08            | 72,26% | 29,56%  | 88,89% |
| CRI Quaresmeira             | Subordinada | Virgo     | 13,90%             | IPCA      | jan-32     | 0,46%  | 234.573,72   | 2,71            | 33,21% | 100,00% | 77,69% |

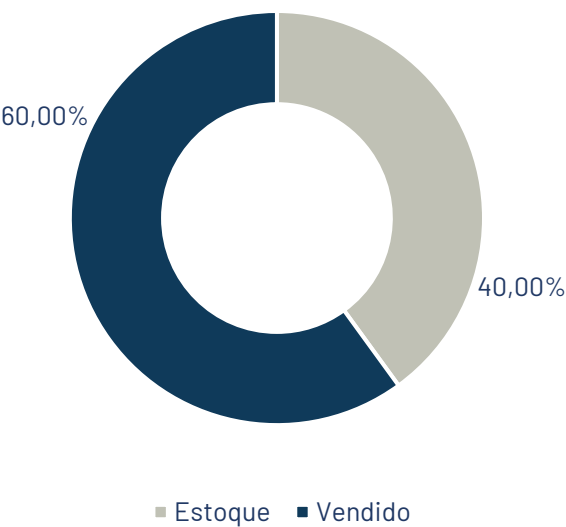
| Ativo             | Tipo de alocação                     | Rentabilidade Esperada | Valor            | %PL    |
|-------------------|--------------------------------------|------------------------|------------------|--------|
| HIGH FII          | Fundo de Desenvolvimento Imobiliário | CDI + 4,00%            | R\$ 7.477.944,54 | 14,55% |
| HIGH FIDC         | Direitos Creditórios                 | IPCA + 13,22%          | R\$ 4.521.756,23 | 8,80%  |
| TG ATIVO REAL FII | Hedge Fund Imobiliário               | IPCA + 11,84%          | R\$ 3.136.304,15 | 6,10%  |



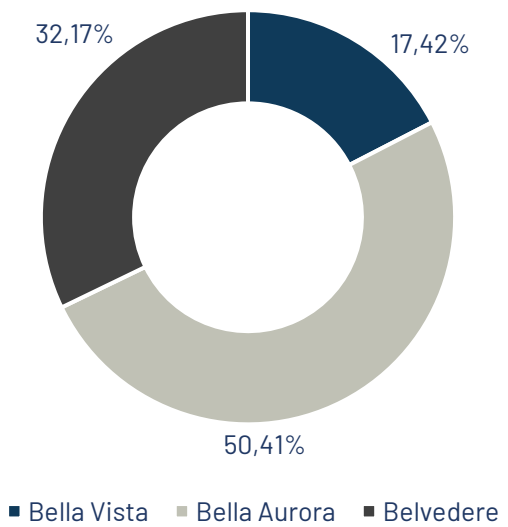




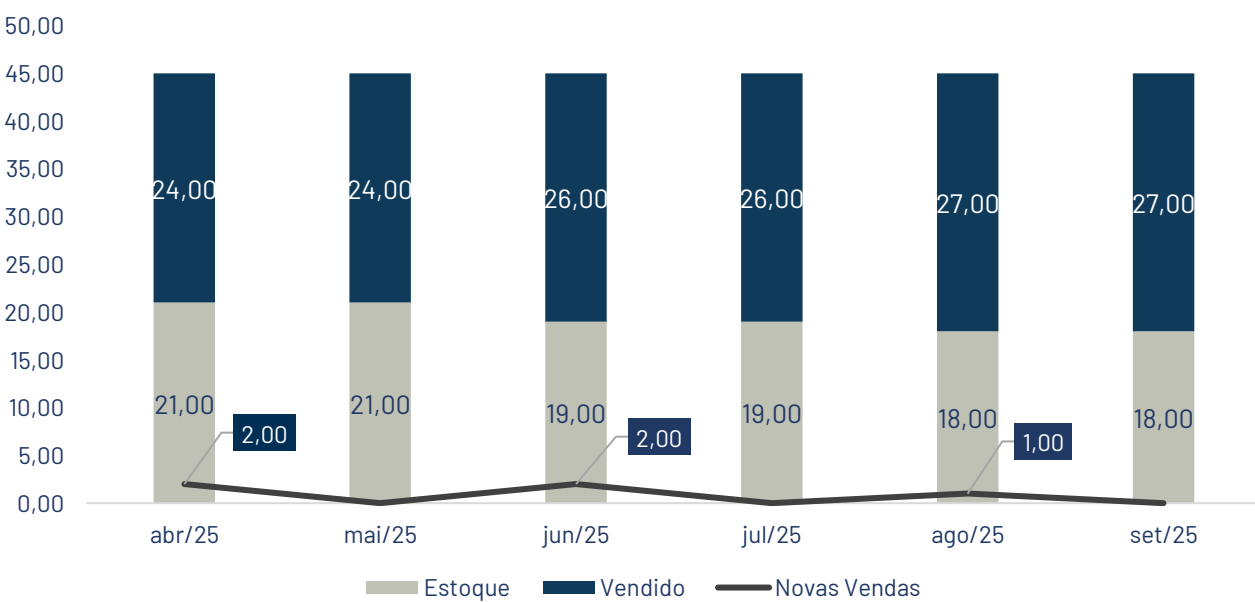
% de Vendas



Concentração por imóvel



Evolução de Vendas (6 meses)



| Operação   | Segmento              | Status da Operação | Emissor   | Classe | Estado da Operação | Remuneração (a.a) | Valor de Emissão  | Volume de Alocação | Estimativa de Liquidação |
|------------|-----------------------|--------------------|-----------|--------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| Operação U | Incorporação Vertical | Em andamento       | Habitasec | Sênior | GO                 | IPCA + 10,50%     | R\$ 22.500.000,00 | R\$ 1.000.000,00   | Out/25                   |
| Operação L | Incorporação Vertical | Análise            | A definir | Única  | PR                 | IPCA + 13,50%     | R\$ 20.000.000,00 | A definir          | Dez/25                   |



### CRI Blue V

[Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal da Securitizadora](#)

**Localização:** GO, MA, MT, SP, MG, RJ, PR, RN, PE, SC e SE

**Segmento:** Home Equity

**Classe:** Sênior

**Remun. Sênior:** \*IPCA + 10,00% a.a.

**Lastro:** Pulverizado (CCIs)

**Garantias:**

- A.F. de Imóveis
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Fundo de Reserva de 2 PMTs
- Subordinação de 30%

CRI sênior, lastreado em recebíveis de operações de *home equity*, com remuneração anual de IPCA + 10,00%.

### CRI Yes Jundiaí 2

[Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário](#)

**Localização:** Jundiaí-SP

**Segmento:** Incorporação Vertical

**Classe:** Única

**Remuneração:** IPCA + 12,68% a.a.

**Lastro:** CCB

**Garantias:**

- A.F. das Quotas da SPE
- A.F. de Imóveis
- Aval dos Sócios
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Fundo de Custos Ordinários
- Fundo de Obras
- Fundo de Reserva de 4%

Operação estruturada para financiamento de obra da fase 3 do Yes! Ideal Living Jundiaí, condomínio vertical localizado no município de Jundiaí-SP. Esta fase é composta por 117 unidades.

Local: Yes! Ideal Living Jundiaí

Empreendedor: YES

### CRI Florata

[Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário](#)

**Localização:** Sto Antônio de Goiás-GO

**Segmento:** Loteamento Fechado

**Classe:** Única

**Remuneração:** IPCA + 11,00% a.a.

**Lastro:** CCI

**Garantias:**

- A.F. das Quotas da SPE
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Coobrigação
- Fiança
- Fundo de Despesas
- Fundo de Reserva

Operação estruturada para antecipação de recebíveis do condomínio horizontal Florata, localizado em Santo Antônio de Goiás/GO. Caracterizado como Condomínio Florestal, é composto por 167 unidades onde 163 são participantes da operação.

Local: Florata Condomínio Florestal

Empreendedor: Biapó





### CRI Pinheiros

Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal da Securitizadora

**Localização:** Aparecida de Goiânia - GO

**Segmento:** Loteamento Fechado

**Classe:** Subordinada

**Remun. Sub:** \*IPCA + 14,00% a.a.

**Lastro:** CCI

**Garantias:**

- A.F. das Quotas da SPE
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Coobrigação
- Fiança
- Fundo de Reserva

Operação estruturada para antecipação de recebíveis do condomínio horizontal Parqville Pinheiros, localizado em Aparecida de Goiânia/GO.

Local: [Parqville Pinheiros](#)

Empreendedor: [CINQ DI](#)



### CRI Quaresmeira

Clique nos links e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário: [Sênior](#) / [Subordinada](#)

**Localização:** Trindade-GO

**Segmento:** Loteamento Fechado

**Classe:** Sênior e Subordinada

**Remun. Sênior:** \*IPCA + 11,00% a.a.

**Remun. Subordinada:** \*IPCA + 13,90% a.a.

**Lastro:** CCB

**Garantias:**

- A.F. de Quotas da SPE
- Aval dos Sócios
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Fundo de Obras
- Fundo de Reserva de 5%

Operação estruturada para financiamento de obras do Parqville Quaresmeira, condomínio horizontal localizado no município de Trindade-GO e composto por 434 lotes entre 264 e 905 m².

Local: [Parqville Quaresmeira](#)

Empreendedor: [CINQ DI](#)



### CRI Carteira de Recebíveis

**Localização:** GO, SP, PA.

**Segmento:** Home Equity

**Classe:** Sênior

**Remun. Sênior:** \*IPCA + 9,50% a.a.

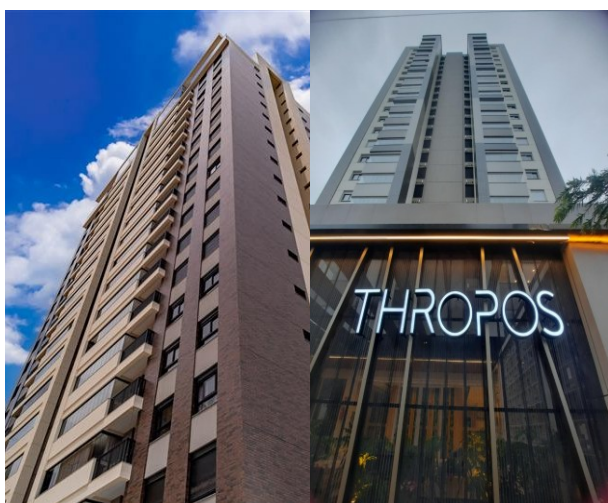
**Lastro:** Pulverizado (CCIs)

**Garantias:**

- A.F. de Imóveis
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Fundo de Reserva
- Subordinação de 20%

CRI sênior, lastreado em recebíveis de operações de *home equity*, com remuneração anual de IPCA + 9,50%.





### CRI Franzolin

[Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário](#)

 **Localizações:** Bauru-SP/Dourados-MS

 **Segmento:** Incorporação Vertical


 **Classe:** Única

 **Remuneração:** \*IPCA + 12,68% a.a.

 **Lastro:** CCB

#### **Garantias:**

- A.F. de Quotas da SPE
- A.F. de Imóveis
- Aval dos Sócios
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Fundo de Obras
- Fundo de Reserva de 5%

-  Financiamento de obras de duas incorporações verticais :
1. Thropos, composta por 84 unidades de 88,03m<sup>2</sup>, localizada em Bauru-SP; e
  2. Ethos Hall, localizada em Dourados-MS e composta por 76 unidades de 126 a 238m<sup>2</sup>.

 Locais: [Thropos](#) | [Ethos Hall](#)

 Empreendedor: [Franzolin](#)



### CRI Moov

[Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário](#)

 **Localização:** Cuiabá - MT

 **Segmento:** Incorporação Vertical


 **Classe:** Única; 2 Séries

 **Remuneração:** \*IPCA + 12,68% a.a.

 **Lastro:** CCB

#### **Garantias:**

- A.F. de Quotas da SPE
- A.F. de Imóveis
- Aval dos Sócios
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Fundo de Custos Ordinários;
- Fundo de Obras
- Fundo de Reserva de 5%

-  Operação estruturada para financiamento de obra do condomínio Moov Smart Home, incorporação vertical localizado no município de Cuiabá-MT e é composta por 84 unidades de 30 a 64m<sup>2</sup>.

 Local: [MOOV Smart Home](#)

 Empreendedor: [Grupo Vivart - Empreendimentos](#)



### CRI UNIQ

[Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário](#)

 **Localização:** Goiânia - GO

 **Segmento:** Incorporação Horizontal

 **Classe:** Mezanino e Subordinada


 **Remun. Mezanino:** \*IPCA+13,00% a.a.

 **Remun. Subordinada:** \*IPCA+13,01% a.a.

 **Lastro:** CCI

#### **Garantias:**

- A.F. de Quotas da SPE
- A.F. de Imóveis
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Coobrigação
- Fiança
- Fundo de Reserva de 5%

-  Operação estruturada para financiamento de obras do UNIQ, incorporação horizontal, localizado na cidade de Goiânia-GO e composto por 75 unidades com tipologia única de 178,97 m<sup>2</sup>.






 Local: [UNIQ - Condomínio Horizontal](#)

 Empreendedor: [Grupo Palme | CINQ DI](#)



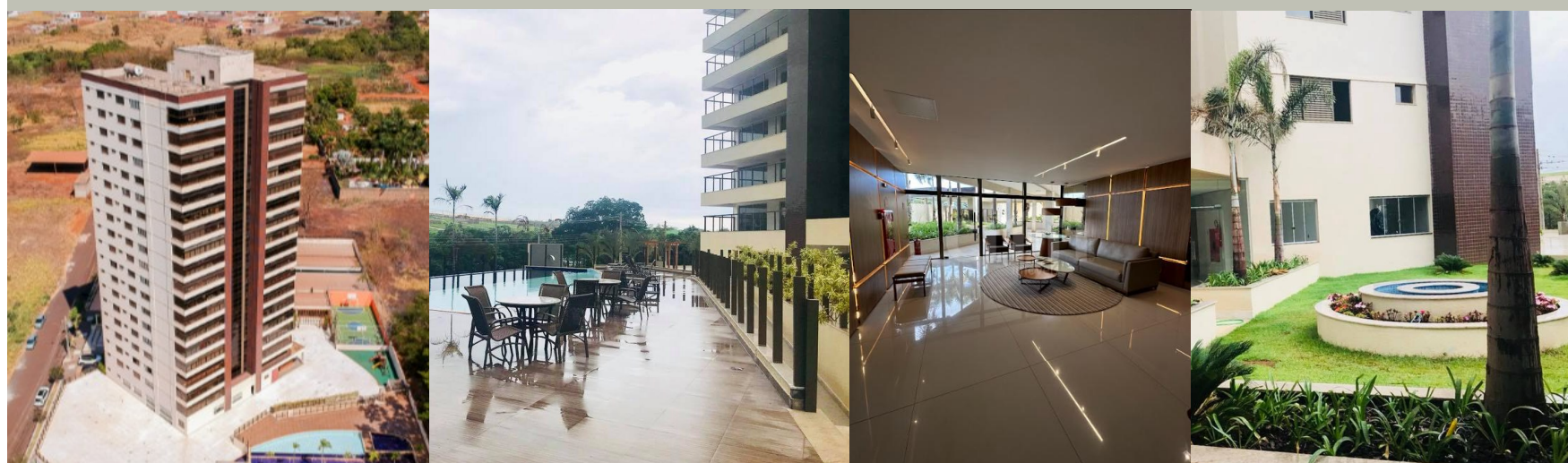
### Imóvel - Residencial Bella








-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Lançamento:** 2014
-  **Entrega:** set/2021
-  **Unidades:** 23
  - **Estoque:** 15
  - **Carteira:** 8

**Descrição:** Localizado em região nobre de Itumbiara-GO, o Residencial Eve Bella conta com duas torres, somando dezoito pavimentos cada uma, com quatro apartamentos por andar. o empreendimento oferece plantas inteligentes de três quartos e três suítes, variando entre 80 e 104m<sup>2</sup>. O condomínio ainda oferece área de lazer completa, além de duas vagas de garagem por unidade.

### Imóvel - Residencial Belvedere



-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Lançamento:** 2013
-  **Entrega:** dez/2017
-  **Unidades:** 4
  - **Estoque:** 3
  - **Carteira:** 1

**Descrição:** Situado em uma via de referência no município de Itumbiara-GO, o Residencial Belvedere é um empreendimento de luxo com dezoito pavimentos, cada um abrigando dois apartamentos 214,88 m<sup>2</sup>. O imóvel possui vista para o Rio Paranaíba. Contendo quatro suítes, cada unidade tem acesso a elevador panorâmico, três vagas de garagem e um escaninho.



- ❑ **Classe Sênior:** possui preferência no recebimento dos pagamentos de juros e eventuais encargos moratórios. Em operações com subordinação, a classe sênior apresenta o menor risco e, portanto, a menor remuneração.
- ❑ **Classe Subordinada:** classe que se subordina às demais (sênior, mezanino) nos recebimentos de amortizações. Logo, os CRIs subordinados recebem os pagamentos de juros e encargos moratórios somente após o pagamento dos demais CRIs. Possuem risco maior e, portanto, a maior remuneração esperada.
- ❑ **CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários. Operação emitida por securitizadora.
- ❑ **Dividend Yield (DY):** quociente entre dividendo distribuído e valor da cota. Mede a rentabilidade das distribuições de lucros.
- ❑ **Duration:** Duration de Macaulay. Em resumo, corresponde ao prazo médio em que o investidor receberá o montante investido mais juros.
- ❑ **Home Equity:** Termo em inglês para modalidade de empréstimo com imóvel de garantia.
- ❑ **ILG:** Abreviação para Índice de Liquidez de Garantias. ILG é calculado como o quociente entre todas as garantias das operações e a dívida total da operação. Este indicador toma como garantia o valor presente de recebíveis das unidades adimplentes somado ao valor do estoque com deságio de 30 a 50%.
- ❑ **IPCA:** sigla para Índice de Preços ao Consumidor Amplo. Métrica oficial de inflação no país, calculada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
- ❑ **ISIN:** sigla em inglês para *International Securities Identification Number* e também conhecida como Norma ISO 6166, é um código alfanumérico usado internacionalmente para identificar ativos como títulos de dívida, ações, futuros, direitos, opções, debêntures, entre outros. No Brasil, a B3 é a única instituição autorizada a atribuir ISINs a ativos financeiros.
- ❑ **Lastro Corporativo:** ocorre em operações nas quais o devedor é uma empresa.
- ❑ **Lastro Pulverizado:** operação com vários devedores (mutuários). Ou seja, o risco do investimento no ativo está ligado a uma carteira de crédito diversa e não concentrada em um único agente.
- ❑ **Lockup:** cláusula contratual que define um período em que os investidores ficam vedados de negociar as cotas do ativo, sob pena de multa, com o intuito de protegê-los contra pressões nos preços advindas da especulação.
- ❑ **LTV:** sigla para o inglês *Loan to Value*, é calculado pelo quociente entre o saldo devedor e o valor das garantias. Relaciona o valor do bem dado em garantia e o valor da dívida e quanto menor for, menor o risco.
- ❑ **PL:** Abreviação para Patrimônio Líquido. PL demonstra a subtração entre o ativo e o passivo do fundo.
- ❑ **PMT:** abreviação do inglês, *payment*, trata-se do valor do pagamento de um empréstimo.
- ❑ **P/VPA:** calculado pelo quociente entre o preço e o valor patrimonial (patrimônio líquido) por ação (ou cota de fundo), o múltiplo indica se o ativo está sendo negociado com desconto ou ágio patrimonial.
- ❑ **Securitizadora:** emissor do CRI, a securitizadora é uma instituição fiscalizada pela CVM.

## Quem Somos

HGI Capital é uma gestora de investimentos especializada em ativos imobiliários e finanças estruturadas. Unimos a sólida experiência e o histórico de sucesso da nossa equipe nos mercados imobiliário e financeiro à capacidade de identificar, desenvolver e estruturar oportunidades de investimento com segurança e visão de longo prazo.

Fundada em 2019, destacamo-nos pelo rigoroso processo de seleção de ativos e por práticas de governança que asseguram o monitoramento contínuo do portfólio. Somos Aderentes ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Gestão de Recursos de Terceiros e também signatários do PRI-Principles for Responsible Investment, reforçando nosso compromisso em investir com responsabilidade.

## Relacionamento com Investidores

### RI da HGI Capital

**E-mail:** [ri@hgicapital.com.br](mailto:ri@hgicapital.com.br)

**Telefone:** (62) 3414-7847

## Gestor CVM

**João Victor Gonçalves, CGE**

Ato declaratório 21.051, de 19 de julho de 2023

## Conheça a HGI Capital

 [hgicapital.com.br](http://hgicapital.com.br)

 [@hgicapital](https://www.instagram.com/hgicapital)

 [hgicapital](https://www.linkedin.com/company/hgicapital)

 Av. Dep. Jamel Cecílio, nº 2690 – Jardim Goiás,  
Goiânia – GO, 74810-180, Sala 1403

Este material foi preparado pela HGI Capital para uso exclusivo dos cotistas do Fundo e possui fim inteiramente informativo, não devendo ser interpretado como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta de recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias de investimento por parte dos destinatários. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou necessidades individuais e particulares do investidor. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

Signatory of:







HGICAPITAL